

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS - Salle 4.22 (4^{ème} étage)

siégeant Tribunal de PARIS JEX Ventes Immobilières 1 Parvis du Tribunal de PARIS 75859 PARIS CEDEX 17, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Les biens et droits immobiliers sis à

**PARIS (75018)
13 rue Angélique Compoin**

Au rez-de-chaussée, première porte droite en entrant dans le couloir de l'immeuble, un appartement issu de la réunion de deux lots de copropriété donnant sur la rue et sur la cour intérieure comprenant une pièce, une cuisine, une salle de douche et WC outre une cave portant le numéro 1.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Syndicat des Copropriétaires du 13 rue Angélique Compoin 75018 PARIS représenté par son SYNDIC en exercice le Cabinet Gestion et Transactions de France ci-après « GTF », Société Anonyme au capital de 18.000.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 572.032.373, dont le siège social est situé 50 rue de Châteaudun 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Ayant pour Avocat :

**Maitre Alain de LANGLE
Membre de la SCP Nicolas GUERRIER & Alain de LANGLE**
Avocat au Barreau de Paris,
57 rue de Passy – 75016 PARIS
Téléphone : 01.55.74.70.80 – Télécopie : 01.55.74.70.81
Mail : alain.delangle@guerrierdelangle.com
TOQUE P 208

lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

- de la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de PARIS – Chambre charges de copropriété le 12 mars 2020 et signifié le 3 juin 2020 à la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) prise en sa qualité de curateur à la succession de [REDACTED]
- des résolutions 19.1, 19.2, 19.3 et 19.4 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 août 2020 ayant habilité le Syndic à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de [REDACTED]

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

1°) [REDACTED]

Acte délivré selon les dispositions des articles 656 et 658 du Code de procédure civile.

2°) **Direction Nationale d'Interventions Domaniales ci-après DNID** sise Les Ellipses 3 avenue du Chemin de Presles 94417 SAINT MAURICE CEDEX

Acte remis à Monsieur Jean-Marc TALMO, Inspecteur divisionnaire des Finances Publiques, qui s'est déclaré habilité à recevoir la copie

PARTIES SAISIES

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié,

la somme totale de :

**QUARANTE HUIT MILLE TROIS EUROS et NEUF CENTIMES
(48.003,09 €)**

en vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 12 mars 2020 par le Tribunal Judiciaire de Paris - Chambre charges de copropriété signifié les 3 et 4 juin 2020, devenu définitif ci-dessus relaté

selon décompte arrêté au **15 janvier 2023**, s'établissant de la façon suivante :

En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de PARIS le 12 mars 2020 :

1°) Au titre des charges de copropriété impayées arrêtées à l'appel du 1er trimestre 2020 inclus	46 021,66 €
Intérêts au taux légal à compter du 27 novembre 2019	
0,87 % du 27.11.2019 au 31.12.2019	38,39 €
0,87 % du 01.01.2020 au 15.05.2020	148,78 €
Règlement du 15 mai 2020	-6 416,77 €
0,87 % du 16.05.2020 au 30.06.2020 sur la somme de 39.792,06 €	43,51 €
0,84 % du 01.07.2020 au 04.08.2020	31,96 €
5,84 % du 05.08.2020 au 31.12.2020	946,05 €
5,79 % du 01.01.2021 au 30.06.2021	1 142,51 €
5,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	1 155,43 €
5,76% du 01.01.2022 au 30.06.2022	1 136,59 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	1 157,44 €
7,06 % du 01.01.2023 au 15.01.2023	115,45 €
2°) Au titre des frais de recouvrement	484,84 €
Intérêts au taux légal à compter du 12 mars 2020	
0,87 % du 12.03.2020 au 30.06.2020	1,28 €
0,84 % du 01.07.2020 au 04.08.2020	0,39 €
5,84 % du 05.08.2020 au 31.12.2020	11,53 €
5,79 % du 01.01.2021 au 30.06.2021	13,92 €
5,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	14,08 €
5,76 % du 01.01.2022 au 30.06.2022	13,85 €
5,76 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	14,10 €
7,06 % du 01.01.2023 au 15.01.2023	1,41 €
3°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	1 400,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 12 mars 2020	
0,87 % du 12.03.2020 au 30.06.2020	3,69 €
0,84 % du 01.07.2020 au 04.08.2020	1,12 €
5,84 % du 05.08.2020 au 31.12.2020	33,28 €
5,79 % du 01.01.2021 au 30.06.2021	40,20 €
5,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	40,65 €
5,76 % du 01.01.2022 au 30.06.2022	39,99 €
5,76 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	40,72 €
7,06 % du 01.01.2023 au 15.01.2023	4,06 €
4°) Au titre des dépens	322,98 €
Soit un TOTAL au 15 Janvier 2023	48 003,09 €

Outre le coût du commandement de payer valant saisie immobilière

Et les intérêts au taux légal continuant à courir du 16 janvier 2023 au jour du parfait paiement sous réserves et sans préjudice de tous autres dûs, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement

de payer valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

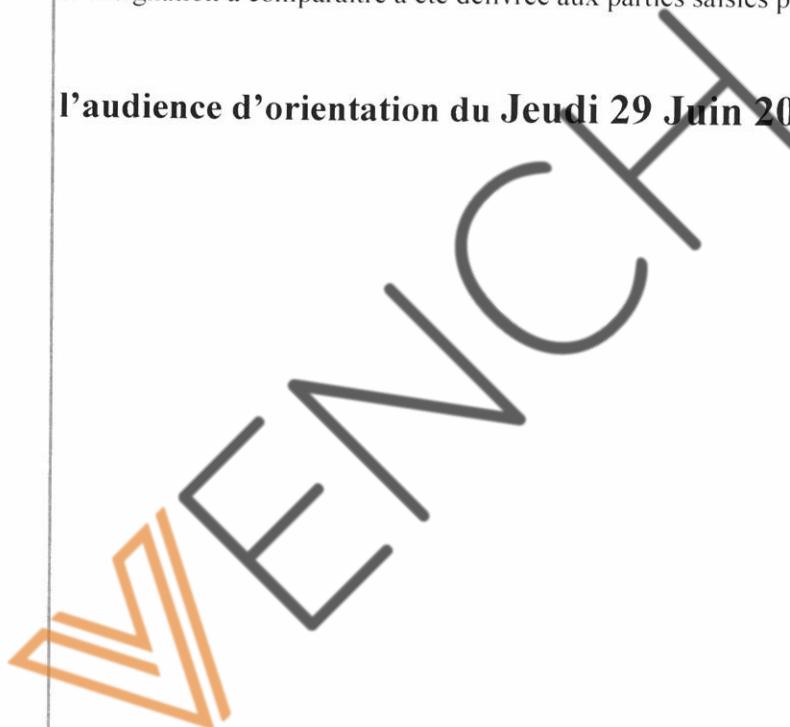
Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS le **22 février 2023** sous les références Numéro SAGES B214P01 volume 2023 S n°30.

L'assignation à comparaître a été délivrée aux parties saisies pour

I'audience d'orientation du Jeudi 29 Juin 2023 à 10h00



A

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent LES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit dépendent d'un ensemble immobilier

**Sis à PARIS (75018)
13 rue Angélique Compoin**

Cadastré section AF numéro 437.

Ledit immeuble est élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée comprenant quatre logements, une loge de concierge et de cinq étages comprenant chacun trois logements, grenier au-dessus, cours et courette.

Ledit immeuble a fait l'objet d'un **règlement de copropriété et état descriptif de division** établi suivant acte reçu par Maître ADER, Notaire à PARIS, le 16 décembre 1952 dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de la Seine le 21 février 1953 sous les références volume 1874 n°17 suivi d'un modificatif publié le 21 février 1953 sous les références volume 1874 n°18.



DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

Lot numéro Un (1) :

Un **LOGEMENT** situé au rez-de-chaussée, deuxième porte à droite dans le couloir en entrant à droite de l'escalier de la descente des caves comprenant : une cuisine, une chambre sur rue, la cave numéro 1 avec droit aux water-closet communs dans la cour.

Et les 30 / 1000èmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro DEUX (2) :

Une **CHAMBRE** située au rez-de-chaussée, première porte à droite dans le couloir en entrant avec droit aux water-closets communs dans la cour.

Et les 16 / 1000èmes du sol et des parties communes générales.

Selon le procès-verbal de description dressé par Maître Marion BALANCON, membre de la SCP Didier AVALLE & Xavier AVALLE et Commissaires de Justice à PARIS, en date du 28 mars 2023, les deux lots de copropriété (lot n°1 et lot n°2) objet de la présente saisie ont été réunis et forment un seul appartement situé au rez-de-chaussée auquel on accède par la première porte droite en entrant dans le couloir de l'immeuble.

L'appartement donne à la fois sur la rue et sur la cour intérieure.

L'immeuble s'élève sur cinq étages et est uniquement desservi par un escalier.

L'immeuble ne dispose pas de gardien.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice cadastrale ci-après annexé.

DF/MAJ	2015 DIR	7% CCOM	118 FANTS/18	ROLE B1	RELÈVE DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE	NOMBRE COMBINAIS	AUDIT/10
--------	----------	---------	--------------	---------	---------------------------------	------------------	----------

ELEVE DE PROPRIETE D'UN COMPTE

SCHLESINGER

PROPRIÉTÉS BÂTIES											
ÉVALUATION DU LOCAL											
AN	SECTION	N° PLAT	C	N° VOIE	ADRESSE	CODE	CAT	REVENU COL.	NAT EXO	AN RET	TX RC EXO
AF	437	13	V	RUE ANGELIQUE COMPAGN	001 LOT 1	0341 A 01 000	02601 1180241854	Y	A	1,224	0 %
					0011 CT 2	34-1000		C	H		
REV IMPÔSSABLE	1 224 €					COM R IMP		0 €	GC R EXO R IMP	1 224 €	0 €

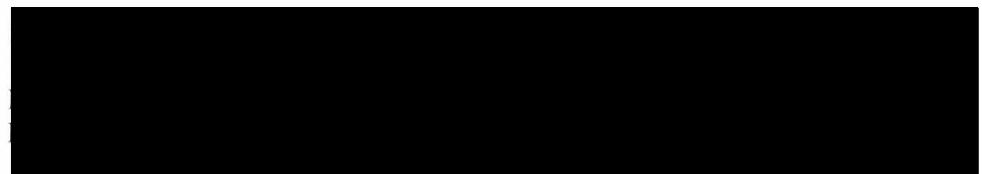
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES											
ÉVALUATION											
AN	SECTION	N° PLAT	C	N° YOIE	ADRESSE	CODE	N° PARC	PP	SUR	CLASSE	REVENU CADASTRAL
CONT	HA A C	0	0	REV IMPÔSSABLE	0 €	0341 R EXO R IMP	0	0	GC R EXO R IMP	0 €	0 %

R IMP 1 224 € D⁺ R IMP 1 224 €

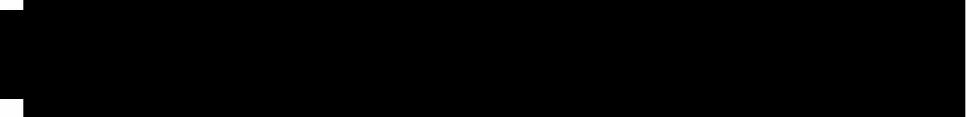
ANNÉE DE MARIAGE : 2015 COMMUNE : PARIS 18
ROLE : B NUMÉRO D'ORNAISON : A/00210 PAGE 1 / 1

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

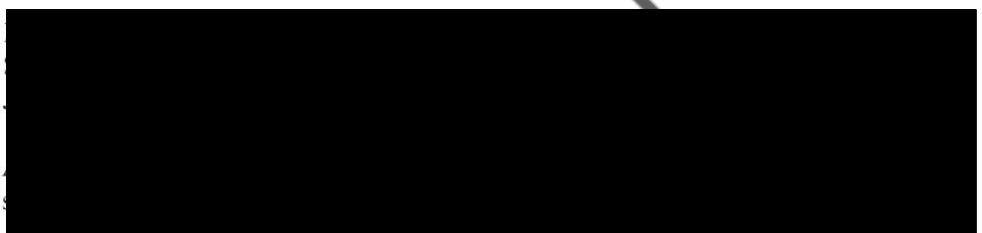
Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à :



2^e) Direction Nationale d'Interventions Domaniales ci-après DNID sise Les Ellipses 3 avenue du Chemin de Presles 94417 SAINT MAURICE CEDEX



Pour les avoir acquis de



Pour le prix de Quarante Mille Francs (40.000 francs) soit 6.097,96 €

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de la Seine le 25 novembre 1970 volume 8598 n°11.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABOUNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
 - b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
- le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUSSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**CINQUANTE MILLE EUROS
(50.000,00 €)**

Fait à Paris, le 17 avril 2023
Par Maître Alain de LANGLE
Avocat poursuivant

14^e Rôle

DIRE PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Au Greffe et par devant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de PARIS

A COMPARU, **Maître Alain de LANGLE**, Avocat inscrit au Barreau de PARIS et celui du Syndicat des copropriétaires du 13 rue Angélique Compoin 75018 PARIS représenté par son syndic le Cabinet Gestion et Transactions de France - GTF, poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- le procès-verbal de description dressé par Maître Marion BALANCON, Commissaire de justice de la SCP Didier AVALLE & Xavier AVALLE - Commissaires de Justice à PARIS, en date du 28 mars 2023.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Alain de LANGLE, Avocat , a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Alain de LANGLE

Avocat





PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE VINGT-HUIT MARS

PREMIERE EXPÉDITION

A LA REQUÊTE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 13 rue Angélique Compoin Paris 18^{ème} représenté par son syndic en exercice le cabinet GTF Gestion et Transactions de France, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 032 373 ayant son siège social 50, rue du Châteaudun 75009 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal,

Ayant pour avocat constitué Maître Alain DE LANGLE, avocat à la Cour, 57 rue de Passy 75016 Paris, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

Je, Marion BALANÇON, Commissaire de Justice de la S.C.P. DIDIER AVALLE ET XAVIER AVALLE, près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, y résidant 10 rue du Chevalier de Saint-George, 75001 Paris, soussignée,

Agissant en vertu :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Paris en date du 12 mars 2020 et signifié le 3 juin 2020

Et d'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré par l'étude CHOURAOUI NACACHE FERRIER SADOUN, Commissaires de justice à Créteil le 31 janvier 2023 pour la DNID et le 1^{er} février 2023 pour [REDACTED] demeuré infructueux ;

- Des articles R.322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier sis à Paris (75018) 13 rue Angélique Compoin, cadastré section AF n°437.

Comprenant le lot suivant selon l'état descriptif de division :

- Le **lot n°1** (un) consistant en un logement situé au rez-de-chaussée, deuxième porte droite dans le couloir en entrant à droite de l'escalier de la descente des caves comprenant une cuisine, une chambre sur rue, la cave numéro une avec droit aux WC communs dans la cour. Et les 30 millièmes du sol et des parties communes générales.
- Le **lot n°2** (deux) consistant en une chambre au rez-de-chaussée première porte à droite dans le couloir en entrant avec droit aux WC communs dans la cour. Et les 16 millièmes du sol et des parties communes générales.

Appartenant à [REDACTED]
à la Direction Nationale d'Interventions Domaniales prise en sa qualité de curateur à la succession de Monsieur Ammar AOUADJ.

Pour les avoir acquis [REDACTED]

Me suis rendue ce jour à 10h00 au 13 rue Angélique Compoin 75018 Paris et j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur Abdellahid BOUMASSRY, diagnostiqueur de la société DE QUENETAIN

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales me fait parvenir les clés de l'appartement en vue de l'établissement de mon procès-verbal descriptif.

Nous accédons dans l'appartement situé au rez-de-chaussée par la première porte droite du couloir d'immeuble.

L'appartement est constitué de deux lots réunis (lot 1 et 2). L'appartement donne sur la rue et la cour intérieure.

Les lieux sont vides de tout occupant.

LOTS 1 ET 2

J'accède au lots réunis (lots 1 et 2) par la première porte droite en entrant dans le couloir de l'immeuble par une porte blindée.

1^{re} pièce sur rue :

Le parquet stratifié au sol est usagé. Il est couvert de taches et de salissures. Les lames sont dégradées par endroits et l'ensemble est fortement poussiéreux.

Les plinthes sont usagées et je relève que celles-ci se décollent sur le mur face à la porte d'entrée.

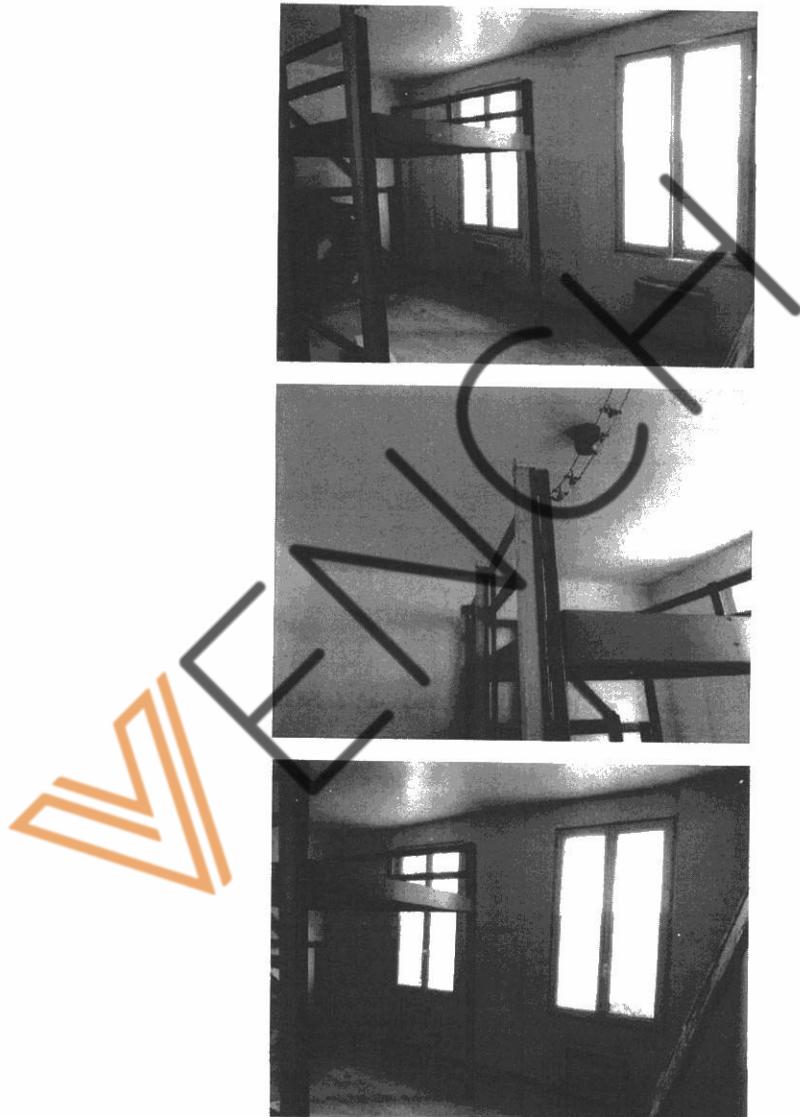
La peinture sur les murs est usagée. Je peux relever de nombreux trous de chevilles sur les murs. Je relève que l'encadrement de porte est dégradé à l'intérieur de la pièce. Je relève des traces de frottements ainsi que des écaillures de peinture par endroits.

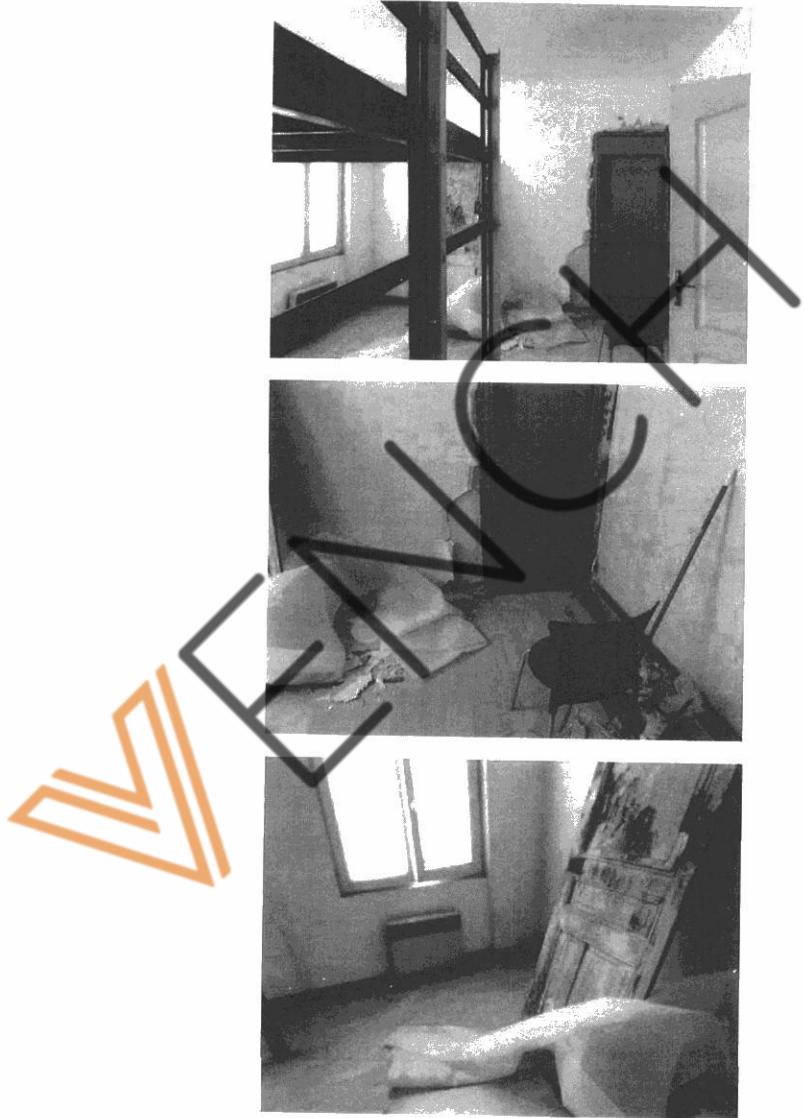
La peinture au plafond est usagée et sur laquelle je peux visualiser de nombreuses fissurations circulaires ainsi que des décollements de peinture et de nombreuses moisissures visibles sur le toute côté droit de la pièce côté rue.

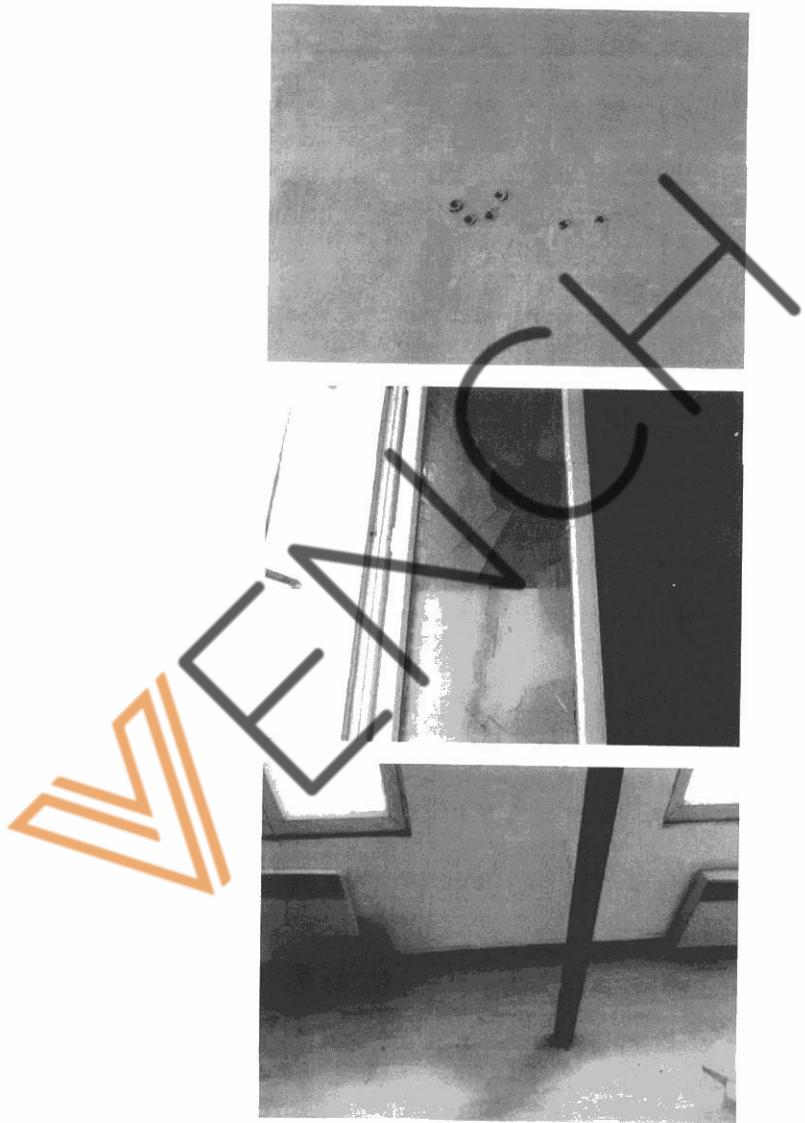
Il existe dans la pièce :

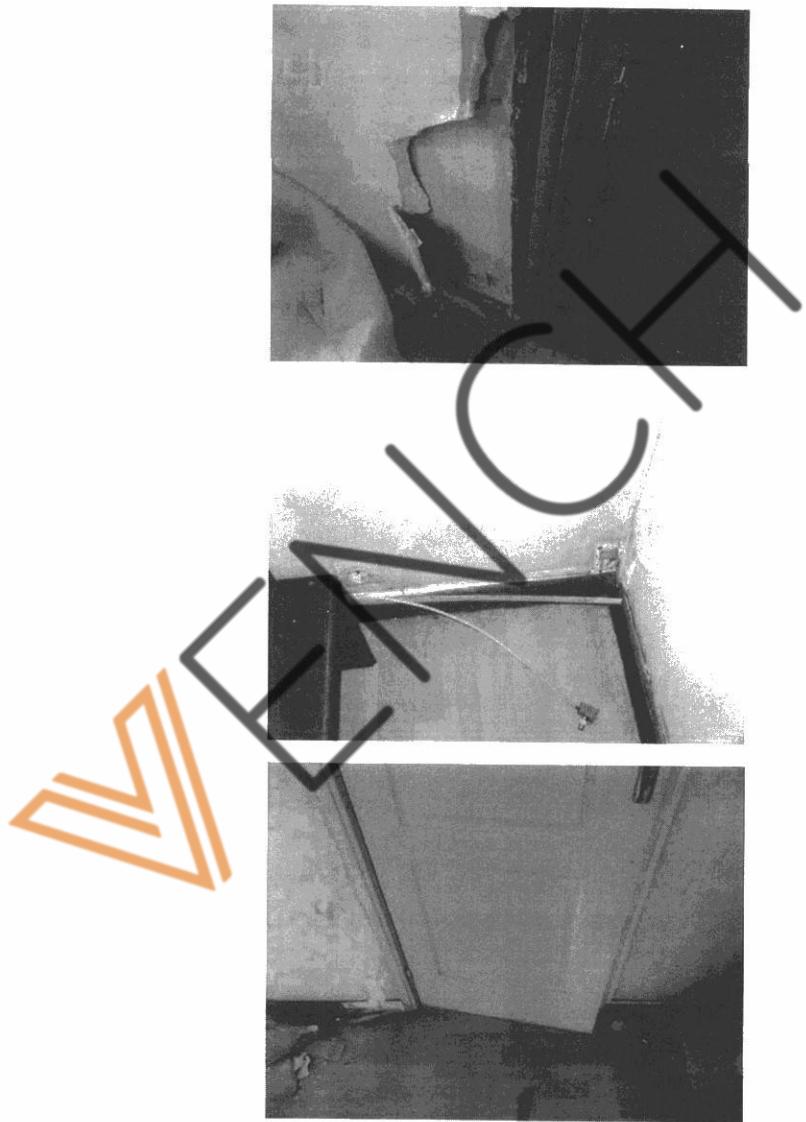
- Un point lumineux constitué de quatre spots ;
- Deux radiateurs électriques anciens et fortement poussiéreux et encrassés ;
- Deux fenêtres à double battant en PVC sur rue à double vitrage qui sont toutes les deux recouvertes d'adhésifs. Le vitrage de la fenêtre située sur le côté gauche de la pièce est intact en revanche le double vitrage extérieur du battant droit de la fenêtre de droite est brisé sur toute sa hauteur ;
- Du mobilier déposé ainsi que des planches qui sont entreposées ici et là ;
- Des prises électriques sous réserve de fonctionnement et fortement encrassées pour certaines.

Puis par une porte située sur le côté gauche du lot j'accède à une deuxième pièce cuisine.









Cuisine (sur cour) :

La porte d'accès ne ferme pas et tape contre son bâti. Elle est constituée d'un seul battant recouvert d'une peinture usagée et encrassée. Je relève que la porte frotte fortement contre le sol.

Le carrelage au sol est usagé. Je relève sur celui-ci un important dépôt de poussière et de débris de peinture. Je relève également des traces d'impacts au seuil de la porte menant au palier du rez-de-chaussée.

La peinture sur les murs est très dégradée. Je relève de nombreuses traces de frottements, un dépôt de poussière important, des décollements de peinture particulièrement visibles sur le pan de mur attenant aux parties communes au droit de la porte menant à celles-ci.

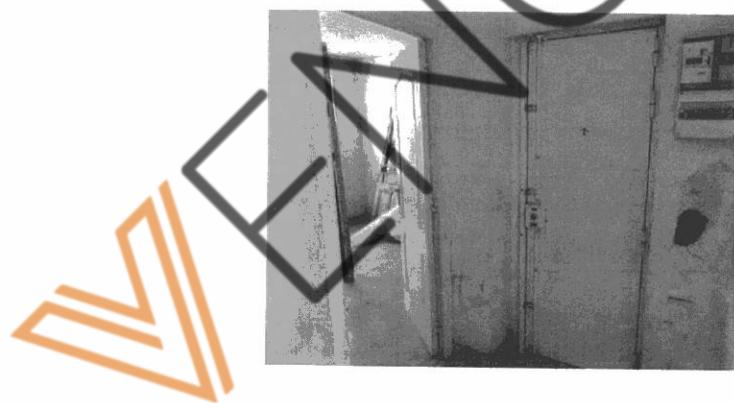
La toile de verre enduite au plafond est à l'état d'usage et sur laquelle je peux visualiser la présence d'une petite fissuration circulaire.

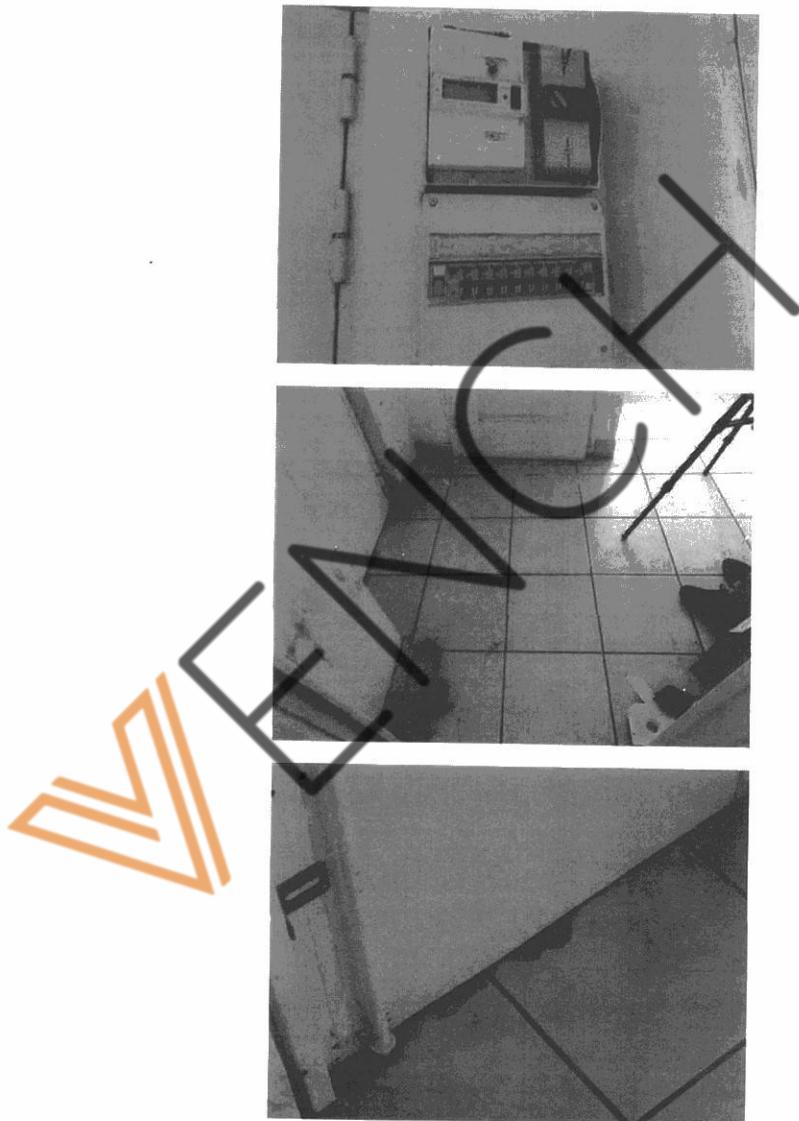
Des boursouflures et des décollements de peinture sont apparentes sur le mur attenant aux WC.

Il existe dans cette pièce :

- Une fenêtre donnant sur une courrette intérieure à double battant en PVC qui s'ouvre et se referme correctement. Toutefois je relève que les battants de fenêtre sont fortement encrassés et de nombreux décollements de peinture sont visibles autour de la fenêtre et ce particulièrement sur le côté gauche de celle-ci ;
- Un meuble cuisine intégrant deux placards ;
- Un évier paillasse en inox équipé d'un robinet eau chaude eau froide. L'ensemble est fortement encrassé et poussiéreux ;
- Un ballon d'eau chaude de marque ARISTON ;
- Un radiateur électrique très encrassé et noirci. Je peux relever un percement situé en partie basse du mur en périphérie du radiateur.
- Un compteur électrique ;
- Une petite armoire électrique contenant une rangée de fusibles et un disjoncteur différentiel

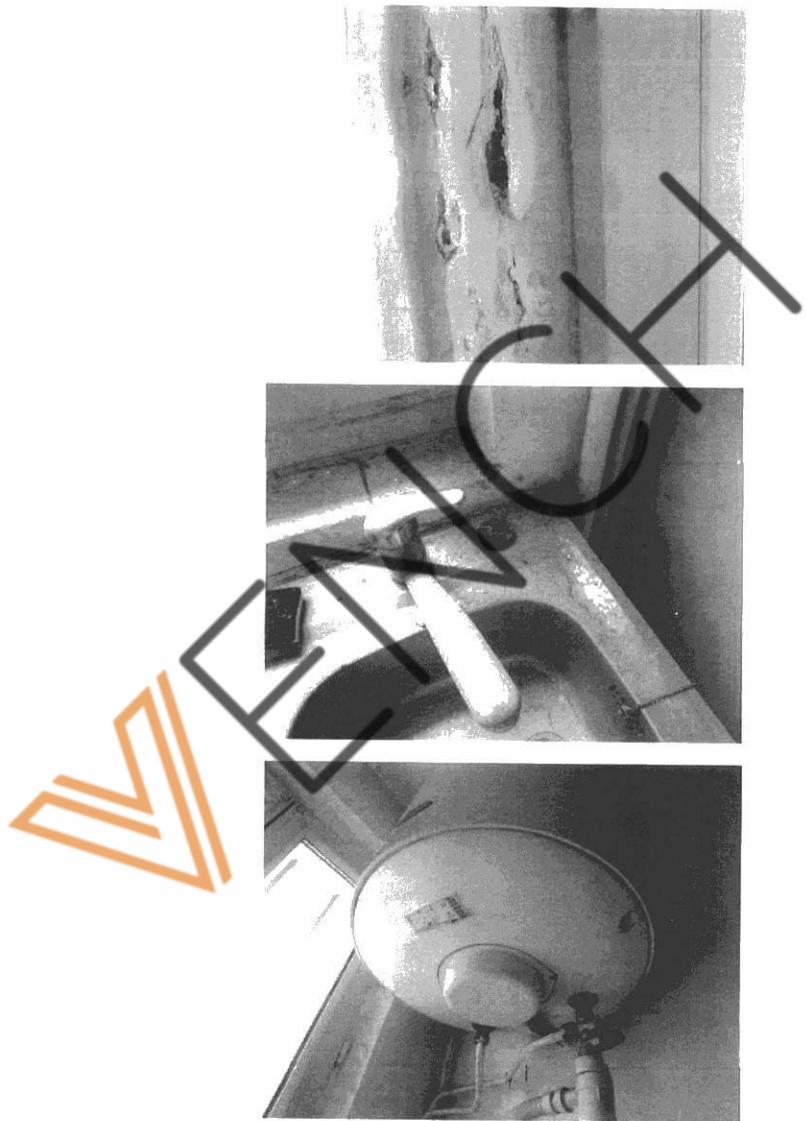
Puis depuis la pièce cuisine j'accède à une pièce salle de douche et WC.

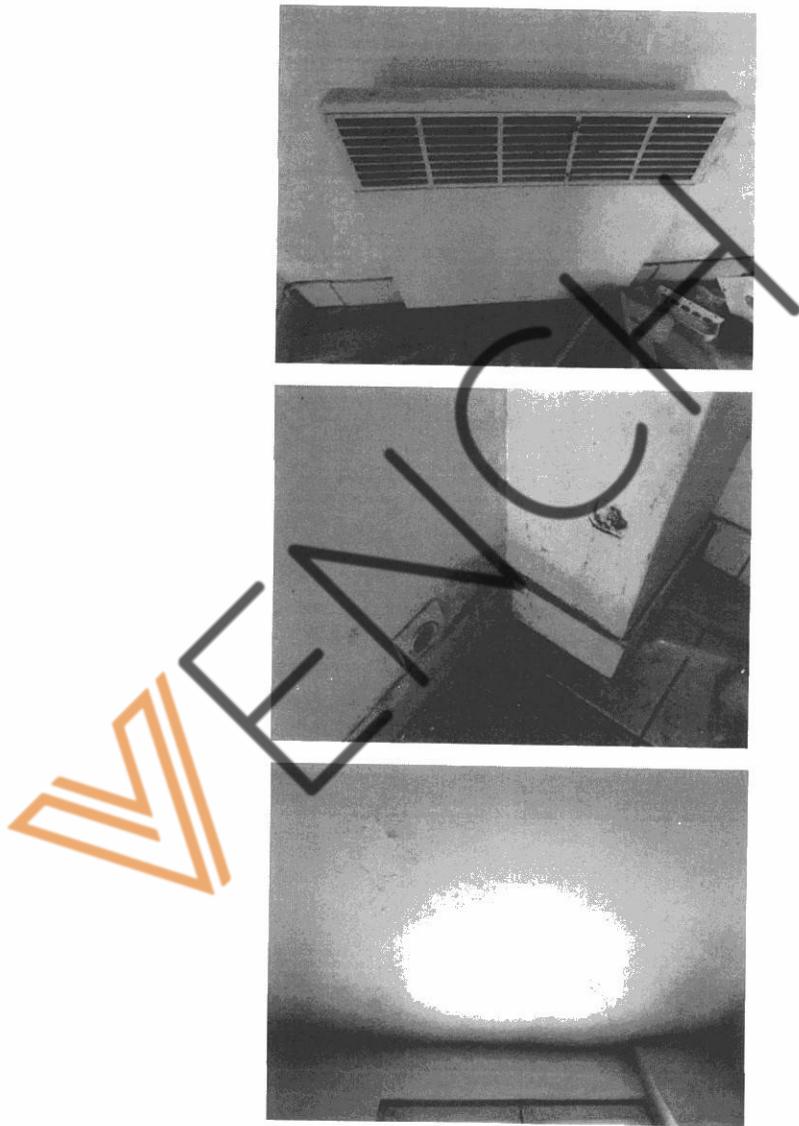


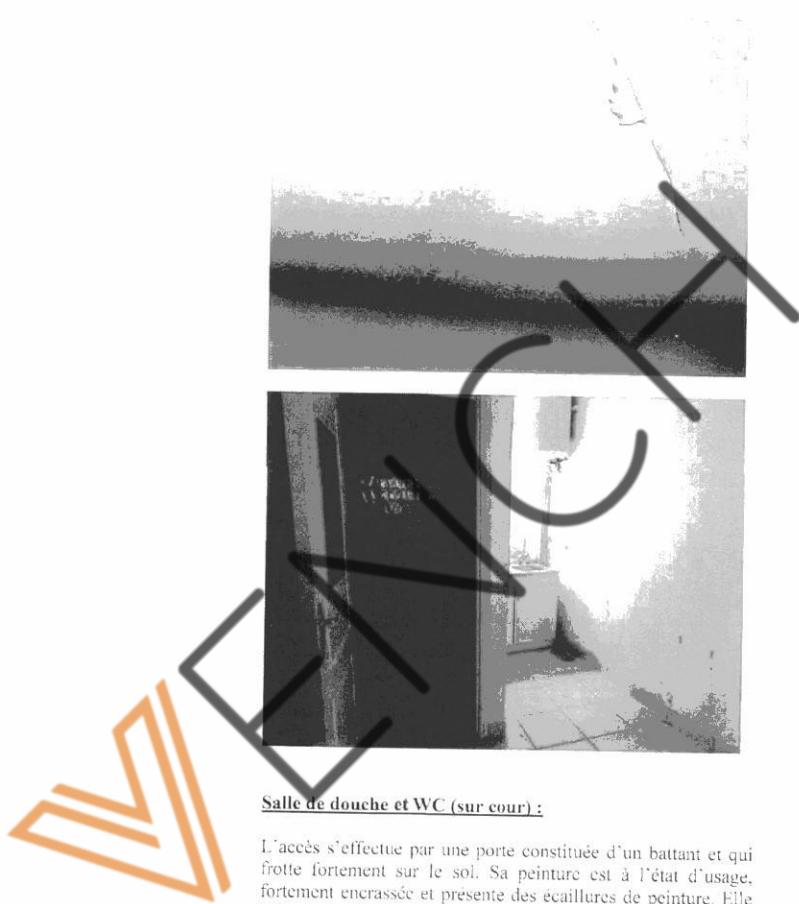












Salle de douche et WC (sur cour) :

L'accès s'effectue par une porte constituée d'un battant et qui frotte fortement sur le sol. Sa peinture est à l'état d'usage, fortement encrassée et présente des écaillures de peinture. Elle intègre un miroir en partie interne.

Le carrelage au sol est usagé et encrassé sur toute sa surface.

La peinture sur les murs est dégradée par l'humidité en particulier en partie haute face. Je relève également de nombreuses traces de frottements et des traces d'impacts ainsi que des décollements de peinture en particulier côté droit au niveau cloisons attenante à la cuisine.

Il existe au niveau du mur face de nombreuses traces d'humidité occasionnant des décollements de peinture.

Je relève que le carrelage mural est entièrement déposé sur le côté gauche de la pièce et des percements sont effectués et visibles dans le mur. Pour le reste du carrelage mural, l'ensemble est très usagé et les joints sont abimés et se décollent à de nombreux endroits. Je relève la présence de trous de chevilles non rebouchés.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

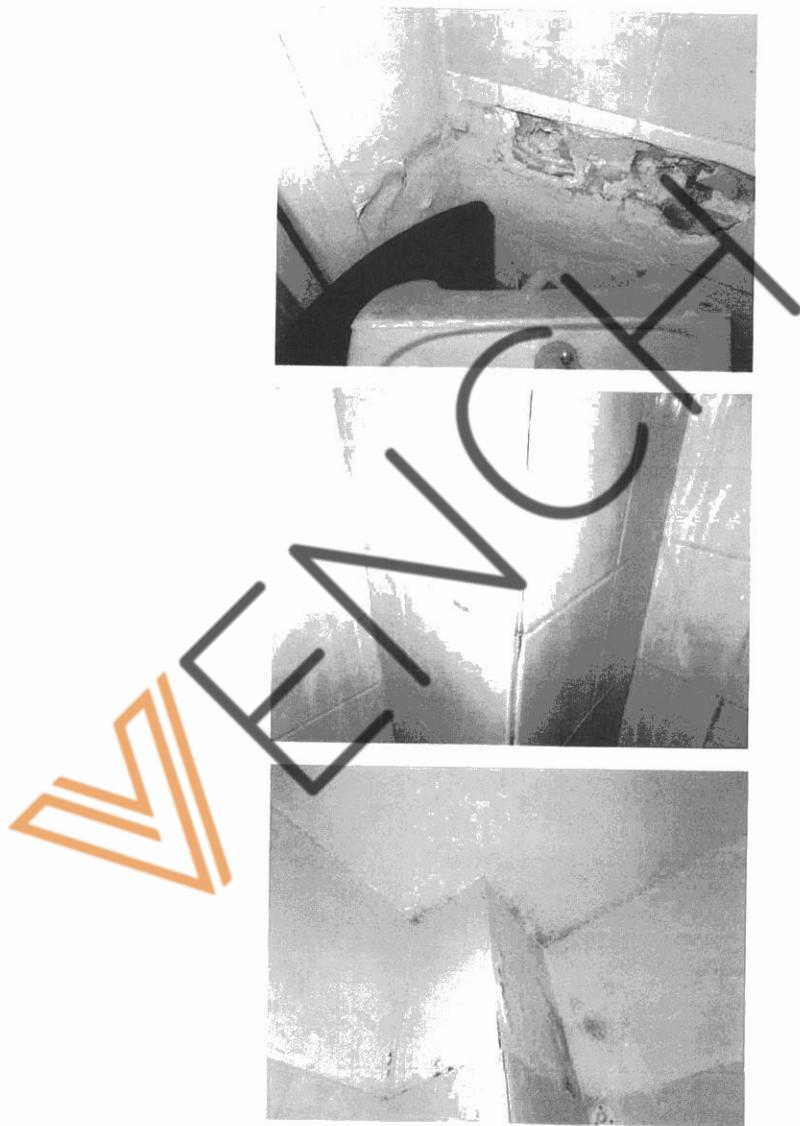
Il existe dans cette pièce :

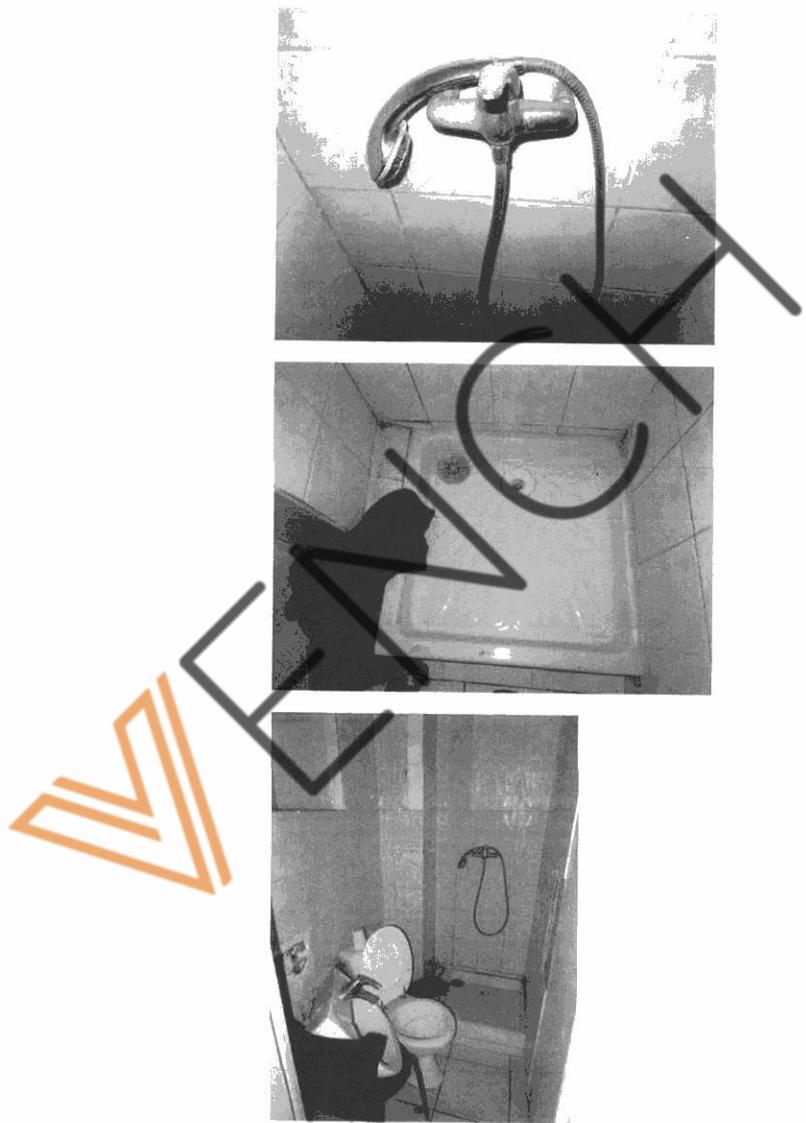
- Une ventilation ;
- Un miroir ;
- Un point lumineux constitué de trois spots dont l'un est manquant ;
- Une vasque déposée et simplement posée sur une chaise ;
- Un WC ancien et encastré déposé ;
- Un receveur de douche équipé d'un flexible avec douchette et robinet mitigeur eau chaude eau froide. L'ensemble est dégradé et abîmé.

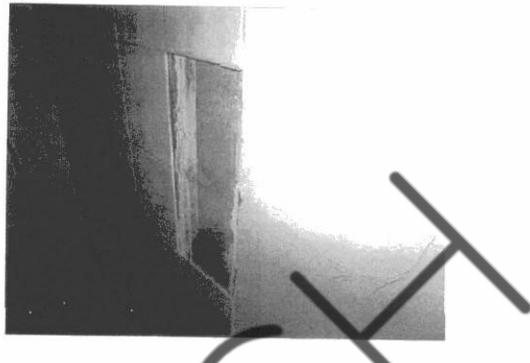
Il existe depuis la deuxième pièce un accès aux parties communes qui s'effectue par une porte pourvue d'une serrure à trois points.

La porte est équipée d'un judas optique. L'ensemble est à l'état d'usage.









CAVE N°1

Ne disposant pas de la clé afin d'accéder aux caves, je n'ai pu procéder à mes constatations dans cette dernière.

RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE

On accède à l'immeuble par la porte cochère du 13 rue Angelique Compoin qui dessert un premier hall boîtes aux lettres puis le palier du rez-de-chaussée.

L'immeuble s'élève sur cinq étages desservis par un escalier. L'immeuble ne comporte pas d'ascenseur.

L'état général des parties communes est moyen. Je relève que tant le carrelage que les murs et les escaliers sont usagés.

L'immeuble ne dispose pas de gardien.

L'immeuble donne sur la rue ainsi que sur une cour intérieure.

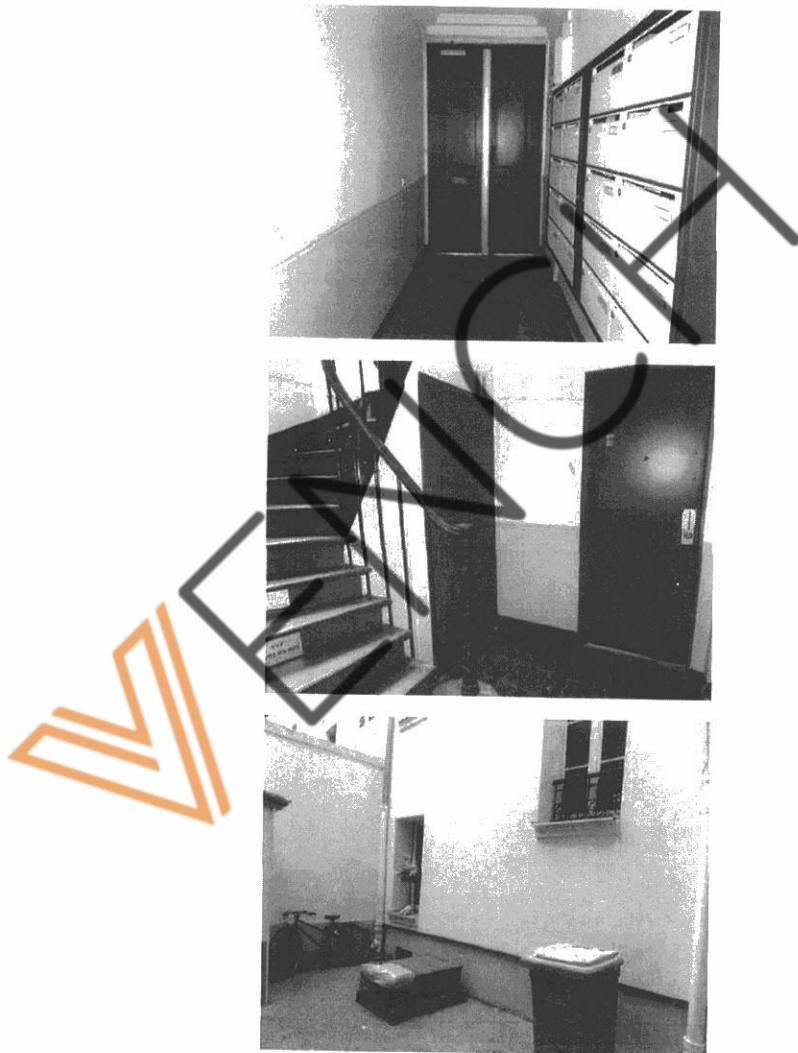
Des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ont été effectués sur le mur donnant côté cour.

Le mur de façade sur la rue est en bon état général.

L'immeuble est situé dans le 18^{ème} arrondissement, à proximité de la station de tramway « Angélique Compoin » sur la ligne T3b. Les lignes de métro 13 (porte de Saint Ouen) et 4 (Porte de Clignancourt) sont situées à quelques pas de l'appartement.



Les quartiers de Montmartre et des Grandes Carrières sont situés à proximité de l'appartement.







J'ai pris des photographies que j'ai insérées au présent procès-verbal de constat.

N'ayant plus aucune constatation à effectuer je me suis retirée, accompagnée du diagnostiqueur et j'ai refermé l'appartement à clé. Puis j'ai restitué les clés à la DNID.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte comporte vingt-deux pages.

Coût :

Honoraires Art L444-1 al 3 :	219,16 €
Transport Art A444-48 :	7,67 €
Total H.T :	226,83 €
Montant TVA :	45,37 €
TOTAL TTC :	272,20 €

Le Commissaire de Justice :

